

IDENTIFICAÇÃO										
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário SACOLAO VAREJAO MUNDO VERDE LTDA				Nº CPF / CNPJ 74529546000170		Nome Condomínio/Empreendimento Condomínio Jardins de Bali				
Valor Compra Venda R\$ 669.000,00				Data Venda		Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 3064/580				
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1		Matrícula 247.660						
Logradouro R OCTAVIO DE MORAES LOPES		Nº 71		Andar		Complemento AP 42 BL RUBI				
Bairro/Setor JARDIM SARAH		Cidade SAO PAULO		UF SP		CEP 05382-070		Latitude -23.572140	Longitude -46.762610	
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO										
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			☐ Comercial ☐ Industrial			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☒ Gás Canalizado			Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☒ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Centro Comercial ☒ Educação - Escola(s) ☒ Rede Bancária ☒ Saúde - Clínicas/Hospitais ☒ Parque			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor -23.57293092681406, -46.76282350921387			☐ Suburbano ☐ Estável ☐ Imóvel Rural ☐ Decrescente ☐ Menos de 25% ☒ Residencial Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal//Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo	
Terreno										
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			☐ Active (> 10%) ☐ Declive (> 10%)			Formato ☐ Regular ☒ Irregular				
Dimensões Área Total: 3.757,00 m² Fração Ideal: 0,001636 %			Testada (Frente): 70,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m							
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria:			Contato Telefônico Acompanhante:				
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo										
Condomínio / Imóvel Avaliando										
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando										
Nº de Pavimentos:		Nº Unidades Por Andar:		Nº Total de Unidades no condomínio:		Nº de Elevadores: 2		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano		
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos		Uso do Edifício: Residencial		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☐ Normal-alto ☐ Baixo/Popular ☐ Normal//Médio				Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins										
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			☒ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft			Ocupação ☐ Habitado ☒ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 6 Ano Construção 2019		
Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação			Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal//Médio ☐ Mínimo							
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 0			
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 2			Nº Dormitórios 0		
Dimensões Área Privativa: 159,08 m² Área Averbada: 302,92 m²		Área Comum (m²): 143,84 m² Área não Averbada 0 m²			Nº Vagas Estacionamento Cobertas 3 Descobertas 0 Privativas 3			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade		Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto		
Sala de Estar / Visitas		1		Vistoria Externa		Vistoria Externa		Vistoria Externa		

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?
☒ Sim ☐ Não

Questões Complementares

Sim

Não

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

Não foi fornecido IPTU.

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

Não foi fornecido IPTU.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

10) O imóvel possui características uni-familiares?

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

Observações Finais

Conforme verificado, o imóvel possui área privativa coberta de 88,75 m², área privativa de depósito (nº 72) de 4,60 m² e área privativa descoberta de 65,73 m². Com isso, a área privativa total é de 159,08 m². Para a composição da área privativa utilizada nos cálculos, foram consideradas a área edificada do apartamento e área privativa descoberta, totalizando 154,48 m².

Amostras:

Critério Utilizado:

☒ Área Privativa

☐ Área Total (m²)

☐ Terreno

1

Logradouro R OCTAVIO DE MORAES LOPES

Nº 71

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SARAH

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 05382-070

Latitude -23.572140

Longitude -46.762610

Descrição Cobertura com 3 Quartos à venda, 233m² - Butantã

Fonte de Informações Gregório Imóveis

Telefone (11) 3782-6532

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 7

Ano Construção

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.180.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 5.064,37

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 233,00

Área Privativa 233

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R OCTAVIO DE MORAES LOPES

Nº 71

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SARAH

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 05382-070

Latitude -23.572140

Longitude -46.762610

Descrição Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 187 m² por R\$ 1.500.000

Fonte de Informações Nova Hera Imóveis

Telefone (11) 4369-2654

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 6

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.500.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 8.021,39

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 187,00

Área Privativa 187

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R OCTAVIO DE MORAES LOPES

Nº 71

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor JARDIM SARAH

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 05382-070

Latitude -23.572140

Longitude -46.762610

Descrição Cobertura com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 1.100.000

Fonte de Informações Patamar Imobiliária

Telefone (11) 2101-9876

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 7

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.100.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 7.857,14

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 140,00

Área Privativa 140

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R DOUTOR HELIO FIDELIS

Nº 152

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor CIDADE SAO FRANCISCO

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 05351-035

Latitude -23.562680

Longitude -46.754850

Descrição Espetacular Cobertura à Venda na Vila São Francisco!

Fonte de Informações TETTO ASSESSORIA

Telefone (11) 9765-3265

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 3

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 4

Idade Aparente Imóvel Avaliando 9

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 1.290.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 7.500,00

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 172,00

Área Privativa 172

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R DOUTOR TEODORO QUARTIM BARBOSA

Nº 310

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA SAO FRANCISCO

Cidade SAO PAULO

UF SP

CEP 05352-050

Latitude -23.555193

Longitude -46.758611

Descrição Cobertura para Venda em São Paulo, Vila São Francisco, 3 dormitórios, 2 suítes, 3 banheiros, 2 vagas

Fonte de Informações Jtenorio negócios

Telefone (11) 98932-5668

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 2

Nº Dormitórios 3

Total de Banheiros 3

Idade Aparente Imóvel Avaliando 1

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 888.000,00

Data Venda / Oferta 02/05/2025

Valor m² R\$ 8.705,88

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 102,00

Área Privativa 102

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogeneização

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

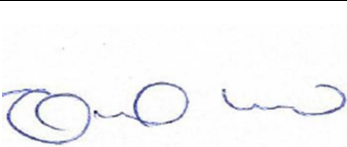
Metodologia: Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores

Método de Computação: Multiplicativo

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	Homogeneização (R\$/m²)
Amostra 1	233,00	1.180.000,00	5.064,37	0,9500	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	6.062,05
Amostra 2	187,00	1.500.000,00	8.021,39	0,9500	1,0000	1,0400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	7.925,13
Amostra 3	140,00	1.100.000,00	7.857,14	0,9500	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	7.602,37
Amostra 4	172,00	1.290.000,00	7.500,00	0,9500	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	7.267,50
Amostra 5	102,00	888.000,00	8.705,88	0,9500	1,0000	0,9400	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	7.754,91
Fatores:															
(1) - Fator Fonte, (2) - Fator Transposição, (3) - Área, (4) - Equivalência, (5) - Fator Idade e Estado Conservação, (6) - Fator Físico, (7) - Fator Vaga / Terreno, (8) - Fator Localização, (9) - Amenidades, (10) - Fator Andar, (11) - Fator Padrão de Construção															
MEDIAS DAS AMOSTRAS															7.322,39
Saneamento das Amostras (+/-30%)															Valor Mínimo 5.125,67
															Valor Máximo 9.519,11

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 154,48		Valor m²: R\$ 7.322,39		Valor Edificação: R\$ 1.131.162,80		
Valor de Liquidez: R\$ 791.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 1.131.162,80		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 1.131.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 1.131.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e trinta e um mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Valor do(s) Anexo(s)		Valor por extenso:				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
247.660	0	Indefinido		154,48	R\$ 1.131.000,00	R\$ 791.000,00
Valor Imóvel	R\$ 1.131.000,00	Valor por extenso: um milhão e cento e trinta e um mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação Alessandro Lima Sanchez EPP			Nome do Avaliador ALESSANDRO LIMA SANCHES		CREA / CAU 5061102131	
Local e Data SAO PAULO 02/05/2025						

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Identificação Numérica
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição Placa Logradouro
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2025



Representação Vista da Rua
Descrição
Data Foto 02/05/2025

Fotos da Amostra 1



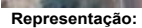
Representação Sala de Espera
Descrição
Data Foto 02/05/2025

Fotos da Amostra 2



Representação Sala de Espera
Descrição
Data Foto 02/05/2025

Fotos da Amostra 3





VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.131.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,10% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	13,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,76%	IPCA 12 meses
Custo financeiro		8,58% ao ano
Total 2		0,69% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,94% **R\$ 791.000,00**

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	x
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	x	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

